

## ¡No permita la discriminación en la vivienda!

- Puede existir relación entre discriminación de vivienda, puntajes altos y el pago excesivo de gastos y costos.
- ¿Se le ha negado algún préstamo a pesar de saber que cumplía con los requisitos? ¿Ha visto que otros (personas diferentes a usted) han recibido más préstamos y productos?
- El Acta de Vivienda Justa en Delaware indica que: "Nadie puede ser discriminado en base a raza, color, sexo, nacionalidad, religión, incapacidad, credo, edad, estado civil y familiar".
- Si cree haber sido víctima de discriminación de vivienda ¡Actúe ya! llamando a la División de Relaciones Humanas de Delaware en:

New Castle (302) 577-5050  
Kent (302) 739-4567  
Sussex (302) 856-5331

Para obtener información sobre el Acta de Vivienda Justa o la Ley de Igualdad en el Alojamiento contacte a la:

Oficina de Relaciones Humanas de Delaware  
820 North French Street  
Wilmington, DE 19801  
[www.state.de.us/sos/hr/default.shtml](http://www.state.de.us/sos/hr/default.shtml)

## Si tiene problemas en el cierre

Puede cancelar hasta 3 días antes del cierre si usted es dueño de su casa, si su casa será usada como garantía del préstamo y si el mismo reduce el valor de la casa. Asegurese que quien le presta le da "Rescisión de Contrato" también llamada "Derecho a Cancelación".

## Lo que se debe hacer o no debe hacer cuando se solicitan préstamos

### LO QUE SI SE DEBE HACER:

- Asegúrese que puede pagar el préstamo. Solamente usted, y no quien le presta, decide si puede pagar las mensualidades.
- Obtenga lo más que pueda de información sobre el préstamo. El interés es solamente una parte del mismo. Pida detalles sobre pagos, cargos, términos y condiciones.
- Compare y contrate solamente a gente de confianza.
- Contacte a nuestra oficina o visítenos en línea para verificar si la Compañía tiene licencia para operar.
- Asegurese que lo que le "prometen" quede por escrito con firma y fecha del representante de la Compañía. Guarde copia de todo.
- Asesórese con un Asesor Certificado de Vivienda antes de pedir el préstamo.
- Tenga cuidado con hipotecas que incrementen su gravamen sobre el valor total de la casa (totalidad de la deuda). Por ejemplo si la casa vale \$85,000 con la hipoteca y gravamen puede subir hasta \$115,000. Esto le complica el préstamo y los términos de pago.

### LO QUE NO SE DEBE HACER:

- No trate con quien presta sin licencia.
- No acepte solicitudes telefónicas o por correo. Algunas son legítimas pero otros no lo son.
- Nunca llene documentos en blanco o sin fechas.
- No acepte poner salarios por encima de lo real. De hacerlo esta mintiendo y pone en riesgo la obtención del préstamo.
- Que no lo presionen a cerrar un trato.
- No le crea a quien le dice que "no" tiene otra opción.

## Cuando se atrasa en el pago de la hipoteca

En caso de atraso en pagos contacte a la Compañía hipotecaria para trabajar juntos una solución. La mayoría de los bancos y compañías hipotecarias están dispuestas a encontrar una solución a situaciones difíciles siempre que se les notifique.

## Programas Educativos de la Oficina del Comisionado Bancario Estatal

La Oficina del Comisionado Bancario Estatal cuenta con un representante de atención al público que cubre el estado de Delaware. Algunos temas cubiertos en el 2005 han sido robo de identidad, como leer el reporte crediticio y estafas de hipotecas. Nuestra oficina cuenta con varios folletos incluyendo uno reciente que trata sobre estafas en el Internet donde sitios falsos obtiene información verídica de gente inocente al parecer reales. Favor de llamar al (302) 577-6722 en el Condado de New Castle y al (302) 739-4235 para Kent y Sussex para más información u obtener más folletos.

La Oficina del Comisionado Bancario Estatal cuenta con especialistas a tiempo completo que atienden quejas al consumidor, contestan preguntas y ayudan en temas bancarios y de servicios financieros en Delaware. El personal esta disponible de lunes a viernes de 8:00 a.m. a 4:30 p.m. y al (302) 739-4235. Si llaman fuera del horario de oficina pueden dejar un mensaje y un representante le devolverá la llamada a la mayor brevedad posible.

# EL ABC



## de los Préstamos Hipotecarios



Estado de Delaware  
Oficina del Comisionado Bancario Estatal  
555 E. Loockerman Street  
Suite 210

Dover, DE 19901  
Teléfonos: (302) 739-4235  
ó (302) 577-6722

Internet: [www.state.de.us/bank](http://www.state.de.us/bank)

## Autoridad Estatal de Vivienda en Delaware

Los residentes de Delaware interesados en comprar casa deberían revisar programas y oportunidades proporcionados por autoridades municipales así como la Autoridad Estatal de Vivienda (DHSA por sus siglas en inglés). Por ejemplo en algunos casos aquellos que compran casa por primera vez podrían obtener préstamos hipotecarios con intereses menores al mercado otorgado por la DHSA. Otras compañías que prestan pueden también tener programas similares. Los costos de cierre del negocio de compra y venta de la casa, que a veces son de miles de dólares, pueden ser un verdadero problema para quienes están interesados en comprar casa. Lo bueno es que la DHSA puede apoyar al comprador potencial concediéndole préstamos y subsidios que le ayudan a pagar estos costos. Existen algunos otros programas de la DHSA, como "Vive Cerca de tu Trabajo" el cual busca asistir financieramente a aquellos interesados en comprar casa cerca de sus lugares de empleo, así como programas para residentes de viviendas publicas interesados en comprar casa.

### Para contactar a la Autoridad Estatal de Vivienda en Delaware:

<http://www.state.de.us/dsha/>  
(302) 577-5001 Condado de New Castle  
(302) 739-4263 Condado de Kent  
(302) 337-0219 Condado de Sussex



## Compare opciones de préstamos hipotecarios

Busque y compare para asegurarse que obtiene la mejor opción. Si esta buscando hipoteca revise el periódico, "navegue" en el Internet, escuche los anuncios de radio, vea televisión, o pregúntele a amigos y parientes. Compare siempre honorarios, tasas de interés, puntos, porcentaje anual de interés (APR siglas en inglés) y algunos otros factores. Asegurese que la Compañía de prestamos hipotecarios este debidamente registrada llámanonos a nuestra oficina al (302) 739-4235 ó al (302) 577-6722 en el Condado de New Castle.

Quienes compran casa por primera vez ó quienes desconocen el proceso de compra de casa deberían participar en los seminarios de compra de casa. Estos seminarios, impartidos por Asesores Certificados de Vivienda, proporcionan información valiosa de productos hipotecarios, del proceso de inspección de la casa así como los papeles que juegan el asesor de bienes raíces, el prestamista y el abogado. Para obtener información acerca de los Asesores Certificados de Vivienda acuda a la página Internet de la DSHA ó contacte al Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD siglas en inglés) en [www.hud.gov](http://www.hud.gov) o al (302-573-6300). Para los horarios de lo seminarios de vivienda vaya a la página Internet de la Escuela de Dinero de Delaware en [www.delawaremoneyschool.com](http://www.delawaremoneyschool.com) ó llame al 302-792-1200 ó al 1-800-267-5002.

## Términos Hipotecarios que Debe Saber

### Puntos

"Puntos" son pagos adicionales que quien pide prestado le paga a quien le presta por la compra de una casa. En algunos casos son simplemente honorarios pagados al prestamista o al asesor de bienes raíces. Algunos puntos reducen la tasa de interés. Un punto es 1% del préstamo que solicita. Supongamos que solicita una hipoteca de \$50,000 con un punto. Esto quiere decir que le pagará a quien le presta \$500 adicionales a intereses y otros pagos. La siguiente tabla le explica lo que le cuestan los puntos adicionalmente al préstamo.

Hipoteca	1 Punto	2 Puntos	6 Puntos
\$80,000	\$800	\$1600	\$4800
\$100,000	\$1000	\$2000	\$6000
\$140,000	\$1400	\$2800	\$8400

### Sanciones por Pagos Adelantados

Existen cargos si usted paga anticipadamente su préstamo. Varias hipotecas tienen sanciones por pagos adelantados (algunos pueden ser de miles de dólares). Es conveniente que compare para escoger la mejor opción que no le penalice en exceso. Tome en cuenta para decidir lo favorable de los términos así como el tiempo que considerará vivirá en la casa.

### Porcentaje de Interés Anual (APR)

El porcentaje de interés anual (APR) cuantifica el costo de su crédito en términos anuales. El APR indica el costo total del préstamo hipotecario incluyendo gastos y puntos.

## Prestamistas Abusivos

En el sector de hipotecas existen individuos que se aprovechan de quienes desconocen los documentos involucrados en el proceso. Típicamente buscan hacerse de mucho dinero antes de que el préstamo sea otorgado. Las prácticas más comunes incluyen:

- Engaños: La Compañía le promete ciertos términos y después sin mayor explicación los cambia cuando esta a punto de firmar.
- Tácticas de presión como: "esto es válido únicamente el día de hoy".
- Honorarios excesivos y cargos por pagos adelantados
- Fraude del contratista: lo empujan a decidir por hipotecas con intereses altos o le inflan el precio de venta.

